

Scripta Nova

REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES

Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98

Vol. VII, núm. 146(073), 1 de agosto de 2003

VIVIENDA Y CLASE: LA PROSPERIDAD, EL SUBURBIO HISTÓRICO EN EL MADRID ACTUAL

Sergio Tomé Fernández

Departamento de Geografía. Universidad de Oviedo

Vivienda y clase: la Prosperidad, el suburbio histórico en el Madrid actual (Resumen)

Las periferias decimonónicas de las grandes ciudades españolas son hoy escenarios en plena transformación, donde desaparece un rico muestrario de vivienda antigua, popular y de clase media, parte del cual, al envejecer, ha venido alojando grupos de inmigrados. El creciente interés inversor hacia esos distritos, bien situados en la aureola del espacio central, desencadenó en la segunda mitad del siglo XX procesos de renovación física que se aceleran y culminan ahora. Tales procesos han dado como resultado la devastación del patrimonio contemporáneo y el alarmante encarecimiento de la vivienda, que favorece una conquista de clase en contradicción con la afluencia de extranjeros, progresivamente ralentizada.

Palabras clave: remodelación urbana, inmigración, periferias históricas.

Housing and social class: La Prosperidad, the historical suburb at present Madrid (Abstract)

The nineteenth-century periferies of the main spanish cities are today areas under constant transformation, in which are disapearing different types of characteristics centered in the old housing, working and middle-class houses. Some of this houses, were detereorate and, at present time, some of them have became the home of immigrant groups. The growing interest of investors towards those districts, well situated around of the town centre, encouraged a trend of intense renovation during the 20th century second half. Those processes resulted the contemporary heritage devastation and on a house prices rise which favors the upper classes to the detriment of immigrants.

Key words: urban restructuration, immigration, historical periferies.

El concepto de centro histórico fue asimilado por la Geografía española desde los primeros años ochenta, con un significado preciso. Por el contrario la noción de periferias históricas es más tardía y, aunque se ha incorporado a nuestro lenguaje como vocablo pertinente, de uso relativamente común, continúa pesando sobre él una cierta indeterminación (Felicioni, 1999). De manera que se aplica casi indistintamente a espacios perimetrales de diferente generación: arrabales preindustriales y contornos del casco antiguo, pero también extrarradios decimonónicos o asentamientos tipo ciudad-jardín del primer tercio del siglo XX. Si es cierto que los conceptos traducen el quehacer de una ciencia, la vaguedad que aún domina la idea de las periferias históricas seguramente evidencia la insuficiente atención dedicada en los últimos años a esa categoría espacial, en todas sus posibles manifestaciones. Cabría pensar entonces que no resulta un objeto de reflexión tan sugerente como los centros históricos, a causa de su inferior riqueza en elementos heredados, debida bien a una ocupación discontinua o menos antigua, bien a la desmantelación experimentada. Y aún en caso de conservarse, las pervivencias morfológicas propias de esos ámbitos perimetrales han recibido por nuestra parte una menor valoración, relacionable acaso con su carácter rural, popular o industrial. Sin

embargo los trabajos existentes, que no hay espacio para mencionar aquí, revelan el interés ilimitado de un campo de estudio cuya priorización debe ser asumida, por muy diferentes razones, con cierta urgencia..

El retraso en las investigaciones sobre esa clase de escenarios urbanos, periféricos en origen e interiores hoy, trae como consecuencia que no hayamos contribuido suficientemente a documentar, denunciar o tratar de desactivar los procesos de destrucción física allí desencadenados a finales del siglo XX, en una especie de reverso de la rehabilitación urbana. Así ha sucedido con frecuencia en la aureola inmediata a la ciudad antigua, donde suelen concentrarse los derribos y el mal urbanismo que ya no tiene cabida en ésta (Campesino Fernández, 1993). Algo similar ocurre a menudo en los suburbios ochocentistas de las ciudades mayores, cuyo arrasamiento puede entenderse como el negativo de los criterios de salvaguardia aplicados a los Ensanches. En uno y otro caso, la falta de estudios nos priva de criterios para plantear una ordenación más respetuosa con el pasado, menos agresiva y socialmente más justa.

El motivo de este texto es la aproximación a un barrio madrileño, La Prosperidad, seleccionado por su valor ejemplarizador de las transformaciones que vienen produciéndose en las periferias urbanas nacidas del primer capitalismo. La defensa del patrimonio menor, cuando está a punto de consumarse la renovación absoluta del asentamiento original, sería justificación suficiente. Pero el interés del objeto es muy superior, pues los espacios de esa naturaleza ofrecen, quizá más que los distritos urbanos centrales, una lección completa sobre los cambios históricos en las tipologías de vivienda y en las formas de utilización del suelo. La secuencia generacional, muy rica en La Prosperidad, va del corral de vecinos y la casa terrera a la casa de pisos alfonsina, la casa barata de los años veinte y el hotelito; de éste a la vivienda social de posguerra, el bloque de pisos desarrollista y los actuales bloques de apartamentos. Examinando esa sucesión a la luz de las variaciones experimentadas en el mapa social, en el cortejo de los usos no residenciales y la organización del espacio, quizá comprendamos mejor la trasposición al paisaje de la historia de España.

El tratamiento no puede en todo caso ser exclusivamente retrospectivo, puesto que el barrio también resulta la escala de análisis idónea para el acercamiento a un hecho geográfico actual, la remodelación urbana, cuya transversalidad coloca al observador frente a un arco de materias de debate fundamentales. Entre ellas, como ya se dijo, la insuficiencia de la política de rehabilitación en lo que respecta al patrimonio contemporáneo, y la debilidad de los poderes públicos frente a la especulación inmobiliaria o el problema de la vivienda. Que, en distritos como el que se comenta, muestran una conexión directa con el fenómeno inmigratorio, caracterizado por la vertiginosidad pero también la provisionalidad propia de un ámbito en mutación. Todo ello proporciona un marco privilegiado para la reflexión sobre la ciudad sostenible. .

Ahora bien, el análisis entraña la dificultad de la aproximación estadística a un lugar como La Prosperidad, hoy diluido en el tejido urbano a causa del crecimiento y por efecto de las fuerzas renovadoras. De modo que en la percepción vecinal sus límites resultan imprecisos, máxime cuando se trata de la extensión original cristalizada a comienzos del siglo XX. Tampoco la malla que establece la demarcación administrativa de Madrid concuerda con el núcleo primitivo, sino que lo reparte entre dos barrios diferentes (Prosperidad y Ciudad Jardín) adicionándole en los dos casos espacios ajenos. A ese problema debe sumarse la renuencia de la Administración a facilitar datos o materiales, rémora generalizada en nuestros días, y el escaso interés igualmente mostrado por otros colectivos ciudadanos. Todo ello ha obligado a imprimir al texto un tratamiento fundamentalmente cualitativo, con recurso a la bibliografía, cartografía, entrevistas y trabajo de campo sistemático, mientras que la parte numérica está prácticamente reducida al Padrón. Apoyos que, de no cambiar las cosas, parecen llamados a constituir las principales fuentes de información para la Geografía Urbana.

Corrales y hotelitos. La formación del asentamiento

En cierto grado La Prosperidad representa el paradigma del suburbio histórico madrileño, definidor de la corona de extrarradio configurada en la parte final del siglo XIX, que hoy es el reborde interno de la ciudad central (figura 1). Su origen en la década de 1860 sugiere una estrecha relación con el Ensanche, ya planteada por MAS HERNANDEZ (1979), quien sostiene que el encarecimiento de los terrenos beneficiados por el proyecto de Castro (1860) desencadenó la aparición simultánea de nuevos asentamientos, al exterior de la cuadrícula de Ensanche, que

significan su antítesis en términos morfológicos, sociales y funcionales. Tal es el sentido de La Prosperidad, adosado al extremo nororiental del barrio de Salamanca, en el camino a Hortaleza y Canillas. Sobre suelo rústico de escaso valor, morfología catastral fragmentada y propiedad concentrada (Próspero Soynard, conde de Polentinos), fueron promovidas parcelaciones obreras de plano regular en las márgenes de la calle López de Hoyos, eje que articula el conjunto resultante y lo suelda a la ronda del Ensanche (Francisco Silvela, Joaquín Costa). Debe interpretarse entonces como exponente de un urbanismo improvisado y marginal, que ofreció lotes reducidos de suelo barato y habitaciones económicas para atender la demanda de grupos inmigrados, por lo regular poco solventes. Pero en un principio y al igual que otros núcleos equivalentes (Guindalera, Cuatro Caminos) también se comportó como umbral del contorno rural, definido localmente por los predios del conde de Polentinos y la presencia cercana del tapíz de huertos regados por el arroyo Abroñigal. La paulatina sobreimposición de contenidos urbanos al sustrato rural, que continúa aflorando hasta medio siglo después, y la relativa diversidad de usos y funciones que irían afluyendo al barrio, le otorgaron una naturaleza mixta que forma parte de su personalidad geográfica.

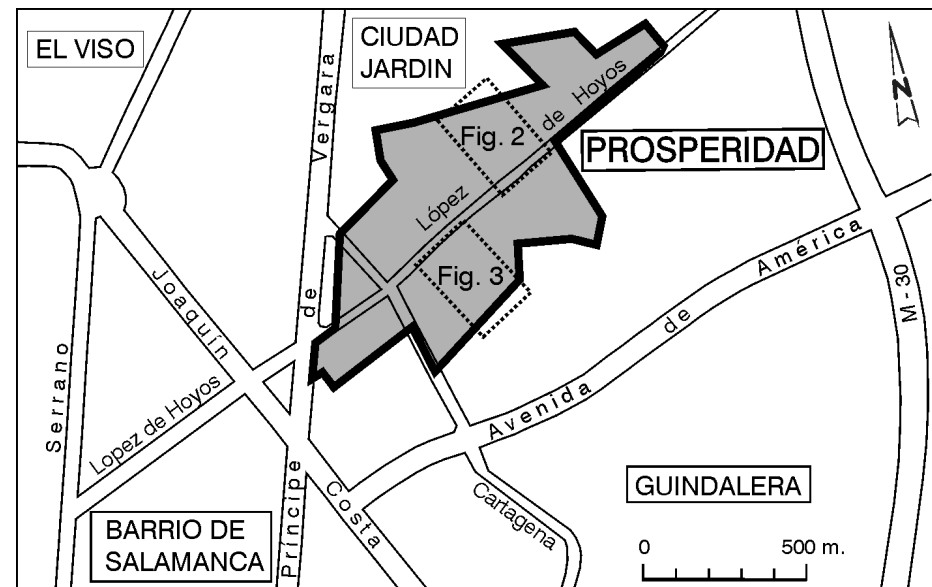


Figura 1. Situación y límites del primer asentamiento.

Según Mas Hernández, la lejanía con respecto a la ciudad tradicional (3.800 m. hasta la Puerta del Sol) y una mala comunicación impidieron que el naciente suburbio, designado con el muy ochocentista topónimo Prosperidad, cobrase relieve antes de la Restauración. En 1888 reunía 166 edificios, $\frac{3}{4}$ de ellos casas terrenas, con un elevado número de corrales o patios de vecindad en condiciones de salubridad deficientes (Díaz de Baldeón, 1985). De ahí que en la zarzuela *La Gran Vía* (1886), el personaje otorgado al barrio fuese un menesteroso que pide tranvía, bocas de riego, alumbrado, higiene y agua. Antes del fin de siglo fueron atendidas parte de esas

demandas, como el agua corriente (1894) o el transporte urbano (1893), coincidente éste con la apertura de la calle Cartagena que, al efectuar la conexión a través del barrio de La Guindalera, provocó una cierta intercambiabilidad entre topónimos. En todo caso fueron evidencias de una cierta integración urbana, respuesta al primer crecimiento: de 2.087 habitantes y 394 edificios en 1900, se salta a 502 construcciones en 1905, incluyendo pequeñas industrias (Martínez Bara, García Martín, 1979).

La primera cartografía del Novecientos ayuda a precisar el perímetro del asentamiento original, cuya trama estaba compuesta por siete calles paralelas y doce transversales a López de Hoyos, con simetría entre ambas márgenes. No resulta posible, hasta documentos más tardíos, diferenciar el espacio correspondiente a las distintas parcelaciones, pues el reparto de vías públicas es regular, no jerarquizado salvo la carretera general, y delimita manzanas rectangulares que en gran medida permanecían sin edificar. En todo caso la parte ya construida indicaba contrastes en las formas de ocupación, habiendo agrupaciones de casas exentas con jardín en la parte más cercana al Ensanche (entre Cartagena y Francisco Silvela) y al extremo norte del barrio (por encima de la calle Luis Vives). Que el hábitat abierto aparezca tan claramente sectorializado quizá señale su coincidencia con determinadas urbanizaciones.

Antes de la Guerra Civil el distrito termina por singularizarse al definir plenamente sus contenidos, que le confieren carácter de espacio relativamente complejo y con la variedad de elementos propia de un territorio de transición, entre el Ensanche, la aureola rural y la extensa mancha de Ciudad Jardín por entonces formada al norte de Madrid, con algunas colonias inmediatas a La Prosperidad. El grupo residente queda marcado por la participación de obreros y jornaleros, artesanos y albañiles, aunque gana pluralidad en los años veinte al establecerse estratos superiores de comerciantes y pequeños propietarios. (Martínez Bara, García Martín, 1979). Esta presencia, como el propio desarrollo del núcleo, no es ajena a la mejora del tranvía eléctrico, que en época de Primo de Rivera comunicaba el barrio con la Red de San Luis y Alonso Martínez (López Bustos, 1993)

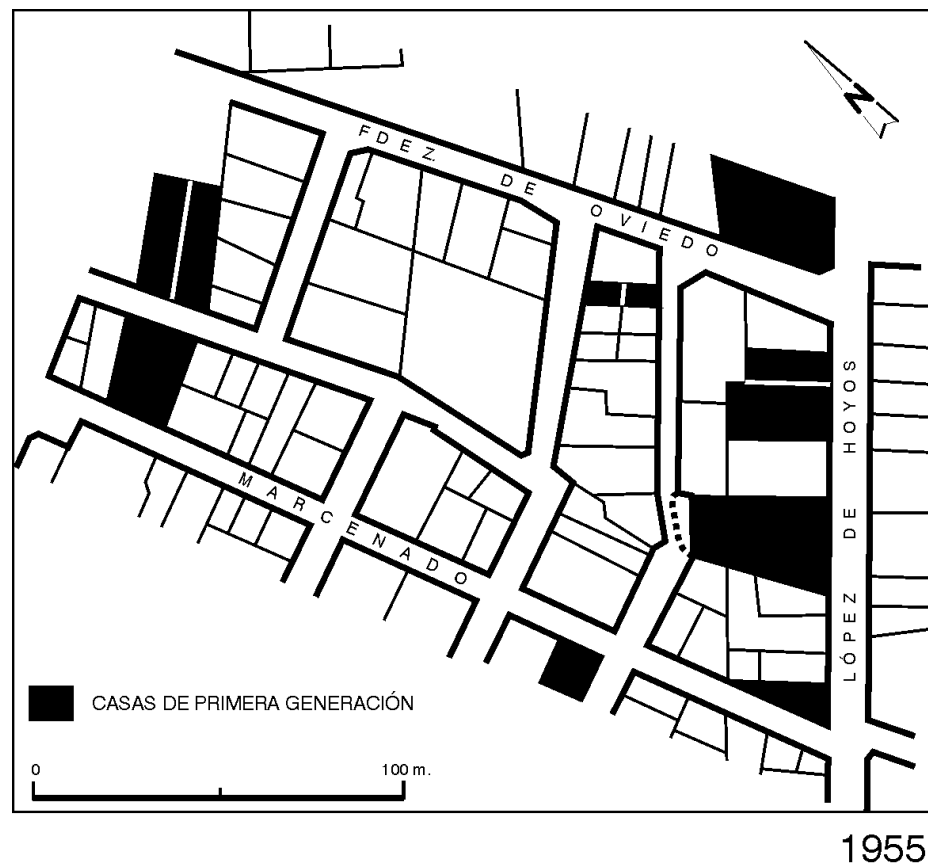
Todo ello se tradujo en la evolución de los modelos de alojamiento, hacia una creciente diversidad tipológica. En los viales interiores continuaban proliferando las casas de corredor abiertas a uno o dos patios para rentabilizar, con aprovechamientos exhaustivos de infravivienda, las traseras de las fincas mayores cuyo frente solía estar ocupado por edificaciones de más categoría. Se impuso el ladrillo macizo en inmuebles de planta baja o, cada vez más frecuentemente, planta y piso, producto de la autoconstrucción debida en parte a los maestros de obras y albañiles. La imagen *chata* del paisaje residencial iba quedando rota en los espacios más valorados, como la calle López de Hoyos donde forman línea las casas de balcones, que exteriorizan los privilegios de clase recurriendo al lenguaje arquitectónico nuevo mudéjar o modernista. Esa diferenciación interna culminaría al multiplicarse las Casas Baratas y hotelitos ajardinados, producto del higienismo y el reformismo social, por extensión del hábitat predominante en las colonias situadas al norte. De ese modo también fué mejorando la percepción del suburbio en el resto de Madrid, como atestigüa Arniches al escoger, para marco de un libreto escrito en 1917, un hotel particular con jardín de La Prosperidad (Díez de Baldeón, López Marsá, 1985. Martínez Bara, García Martín, 1979). El perfil funcional adquirió igualmente nuevos matices en el primer tercio del siglo XX, pues a las características *ventas* situadas de camino hacia el campo del Real Madrid y la Ciudad Lineal han ido sumándose talleres e industrias, como los alfares, y centros asistenciales que, al igual que en el Ensanche, obedecen a donaciones de terreno. El asilo de Cartagena, el de Santamarca o el colegio de Santa Matilde hacen de la Iglesia un propietario destacado. Pero también el dinamismo social que condujo a la II República deja huella al extremo septentrional del barrio, en la escuela de vanguardia (actual centro cultural Nicolás Salmerón) que, abierta en 1933, fue popularmente conocida como *El Coloso de Chamartín*. Al ampliarse la gama de usos y el espectro socioprofesional el resultado es casi una ciudad en miniatura, que hasta dispone de un sucedáneo de parque público en el arbolado existente junto a las cocheras del tranvía (actuales calles Sánchez Pacheco y Javier Ferrero).

Para los años de posguerra el proceso dominante fue la marea inmigratoria, que aceleró el ritmo de crecimiento hasta el punto de cerrar la fase de formación del asentamiento y la primera ocupación de sus fincas. El caserío levantado durante el periodo de la Autarquía revela, como hecho a destacar, la arribada de clases medias o medias bajas. Parte de ellas a la colonia del Pilar que, promovida por la Obra Sindical del Hogar en los primeros años cuarenta, resulta la unidad morfológica mayor y mejor diferenciada en la trama actual.. Concebida como una composición de patios arbolados, introdujo en el barrio la vivienda social y los postulados del urbanismo racionalista, que también afloran en forma de geométricos bloques de viviendas alzados sobre los últimos solares o por sustitución del primer caserío. Con ellos la masa edificada tiende a compactarse y traduce en apariencia una mayor heterogeneidad social, quizá engañosa pues los corrales todavía representaban el tipo residencial con más peso en la definición del barrio. Máxime en un tiempo donde la penuria intensificó la presión sobre el alojamiento proletario histórico, y en no pocos casos se alzó una planta sobre los habitáculos iniciales, recrudesciendo el hacinamiento.

El plano de 1955, fecha en que La Prosperidad abandona a efectos administrativos el distrito de Buenavista para incorporarse a Chamartín, deja ver no sólo la extensión espacial del núcleo sino también su morfología de detalle, y el papel que las obras públicas desempeñan en cuanto al establecimiento de límites físicos. Del lado meridional ha ido formándose tejido sobre la calle Cartagena (el otro eje director, transversal a López de Hoyos) y la vertiente tendida hacia La Guindalera, con manzanas longilíneas partidas en doble hilera de microsolarés prácticamente seriados. Pero el frente edificado no alcanza la por entonces abierta autopista de Barajas (avenida de América), elemento introductor de discontinuidad y límite administrativo del actual barrio. Al norte de López de Hoyos la urbanización ha ganado el antiguo parque de la terminal del tranvía y la finca del conde de Polentinos (entre Sánchez Pacheco y Pradillo), con lo cual las últimas construcciones tienden a formar coalescencia con las colonias Prosperidad y Cruz del Rayo. Sin embargo el encuentro con esta última, y en general la línea de contacto con el Ensanche, quedan afectados por la prolongación de la calle Príncipe de Vergara, uno de los ejes mayores norte-sur del barrio de Salamanca, cuyo alargamiento está parcialmente representado en la planimetría a que nos referimos. Tal operación secciona la parte occidental del barrio, desmantela localmente su trama para entrecruzarla con la del Ensanche, haciendo desaparecer el cuartel de Valladolid. Y ante todo genera un efecto revalorizador que, como en el caso de la avenida de América, se dejará sentir en tiempos del Desarrollismo.

Fuera de lo dicho, a la altura de los años centrales del siglo la planta del barrio pone en evidencia las servidumbres de un proceso de crecimiento fundamentado en la agregación de parcelaciones particulares: calles estrechas (8 m. e

incluso inferiores), desigualdad en los tamaños de manzana, atomización parcelaria con ejemplos extremos al sur de López de Hoyos, y ausencia de espacios libres de carácter público. Pueden seguirse a través del parcelario los límites de las antiguas fincas rústicas, saltando a veces de una manzana a otra. Y en algún caso resulta reconocible la frontera entre dos parcelaciones, debido a la falta de armonización de sus respectivos trazados, que da lugar a una rotura o discontinuidad en el tejido, como sucede entre las calles Marcenado y Fernández de Oviedo (Figura 2).



Por lo demás la demografía expansiva de posguerra provocó necesidades de abastecimiento y servicios, en respuesta a los cuales La Prosperidad accede progresivamente a la categoría de subcentro de barrio. El mercado de abastos (1949) fortalece el polo de actividad preexistente al estimular la apertura de pequeños comercios y salas de cine en la calle López de Hoyos, que concentra en sus inmediaciones los usos asistenciales y escolares, en tanto la industria va replegándose hacia la parte más alejada. Vista desde otro punto, esa base funcional más amplia y espacialmente más organizada ayudó a modelar de manera definitiva la identidad del barrio, a partir de las prácticas cotidianas de grupo.

La desmantelación de los paisajes tradicionales: el barrio masivo

Figura 2. Contacto entre parcelaciones, en 1955, y edificios supervivientes hoy.

Moderadamente en los años sesenta, y con

mayor fuerza en la década de 1970, se abrió el ciclo de transformación del antiguo suburbio, obediente a mecanismos simples. Con el estallido urbano de Madrid La Prosperidad queda envuelta por el tejido residencial de producción más reciente, con la consiguiente mejora en su posición relativa a efectos de inversión inmobiliaria. En su favor juega decididamente la accesibilidad, sobre todo tras la puesta en funcionamiento de la línea de metro Diego de León- Alfonso XIII (1972) y la apertura de la M-30, que termina por rodear el barrio con vías rápidas (avenida de América, Príncipe de Vergara). Los espacios aledaños a éstas acumulan una renta de situación que no tarda en materializarse, mediante relleno de los solares disponibles o, en su defecto, derribos. Del lado de la avenida de América irán formando hilera las construcciones en altura (Sindicatos, más tarde Torres Blancas), mientras que en la prolongación de Príncipe de Vergara el caserío de nueva planta trae consigo formas, grupos sociales y funciones propias de un apéndice del barrio de Salamanca, en donde la especialización del comercio da lugar al calificativo de *La Costa del mueble*. Así que, al término de la Dictadura, los flancos sur y oeste de La Prosperidad exhiben una imagen urbana desarrollista que envuelve en lámina el núcleo original.

Hacia el interior de la vieja trama la revalorización económica fue, casi hasta los años ochenta, bastante inferior. Pero suficiente como para desencadenar, primero localmente y después en salpicado, lo que terminaría por resultar una profunda metamorfosis, pudiendo decirse que la estructura física heredada fue literalmente invadida por una morfología de *barrio masa*. Al ir agotándose las parcelas libres, la presión se proyecta sobre los elementos más vulnerables, susceptibles de demolición. A ese grupo pertenecen las edificaciones no residenciales (talleres, pequeñas fábricas) y los chalés con jardín, por ser usos de baja intensidad. E igualmente se verá afectada cierta fracción de los corrales, cuyos pobladores pueden haber encontrado mejor alojamiento en las promociones públicas de la aglomeración. Las humildes casas terrenas fueron el último blanco de esa destrucción, al ser adquiridas por promotoras o a instancia de sus propietarios, como es el caso de albañiles convertidos en contratistas o constructores,

que reedifican para uso propio y alquiler.

Dado el raquitismo de la mayor parte de los solares, fue habitual demoler inmuebles contiguos para fundir sus fincas, lo cual da lugar a una concentración catastral espontánea. Paralelamente, y a fin de dar mayor altura a las construcciones de nueva planta, se rectificó la alineación de más de una docena de calles. En algunos casos, la importancia de las operaciones urbanísticas desarrolladas permitió ensanchar tramos o ejes completos, que jerarquizan el viario y el espacio, pero en muchas otras arterias las casas antiguas quedan como martillos salientes, por oposición a los edificios nuevos retranqueados. Ese perfil irregular de los frentes de manzana, y las rupturas de escala provocadas por la irrupción de volúmenes edificatorios desmesurados, forman desde entonces parte de las señas de identidad del barrio (Figura 3).

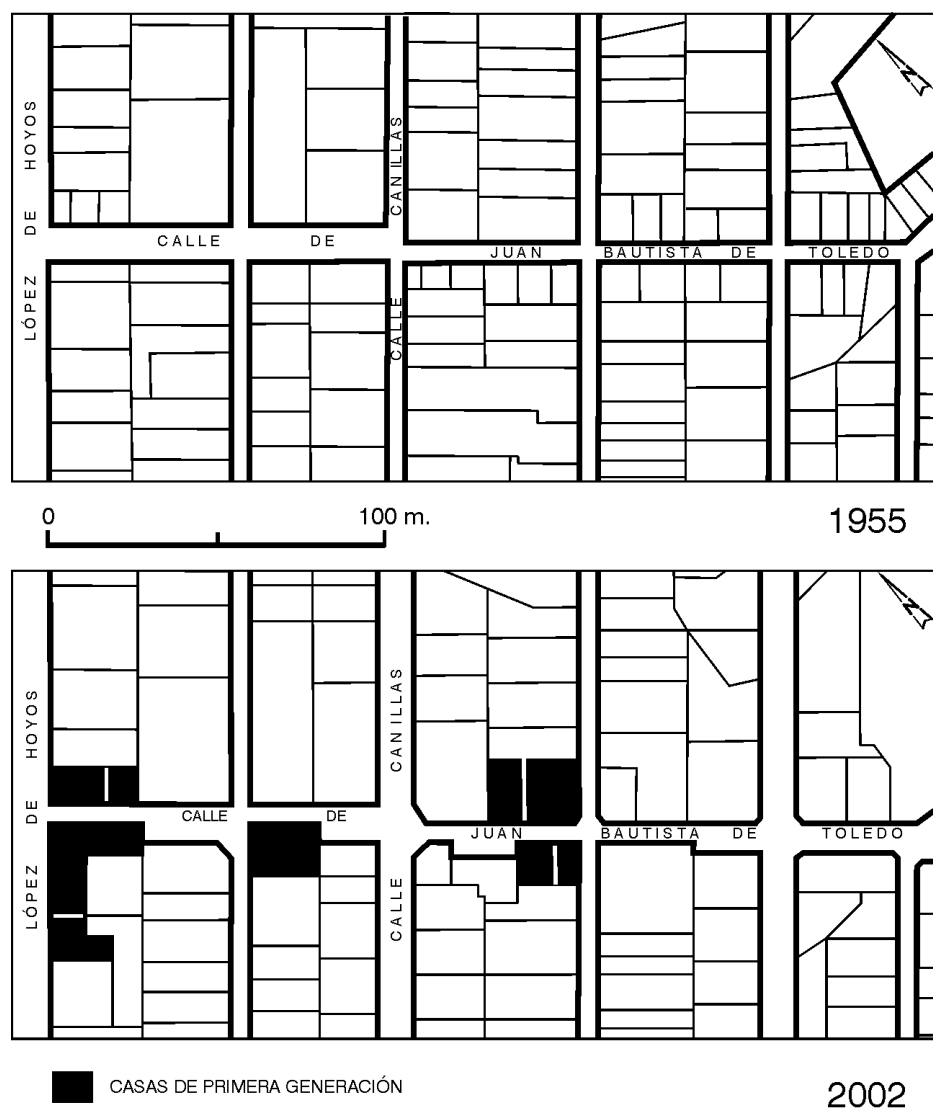


Figura 3. Cambios morfológicos en la red arterial, el parcelario y la edificación.

operación de reforma interior ejecutada gradualmente y mediante iniciativas aisladas, el resultado fue la dualidad, entre los enclaves o elementos renovados y el estrato urbano más antiguo.

Tanto la sustitución de edificios como el macizamiento se intensificaron durante los años setenta, cuando la creciente actividad comercial, la motorización y la apertura de numerosos talleres de reparación de automóviles iban a generar flujos superiores a la capacidad del entramado urbano. En consecuencia la habitabilidad se resintió, sin conocerse apenas otra mejora ambiental que la apertura de la plaza de La Prosperidad. A la caída de la Dictadura y a pesar de la masa de viviendas de nueva planta, que a simple vista sobreocupan el barrio, el volumen poblacional comienza a

El legado de la Dictadura podría resumirse entonces en una primera selección de usos, que aparte de las consecuencias ya señaladas acantona la industria en la parte alta de López de Hoyos (Danone) y en las calles Pradillo y Nieremberg (artes gráficas, laboratorios, suministros eléctricos). En lo que afecta al parque de alojamientos, ese proceso se acompaña con trasvases de pobladores, tanto proletariado como grupos de posibles. Los nuevos bloques standard de ladrillo visto convierten a La Prosperidad en barrio *de pisos*, con elevada proporción de viviendas de renta limitada o protegidas, que dan entrada a clases medias. Hasta que a finales de los años setenta se generalizasen las comunidades de propietarios, hubo al parecer un equilibrio entre el régimen de alquiler y la propiedad vertical tradicional. No por ello el barrio perdía su connotación popular, pues como en toda

estabilizarse. Según Martínez Bara y García Martín, 1979, los 35.759 habitantes estimados en 1971 se convirtieron en 38.468 en 1978. Para 1983 Díaz de Baldeón da una cifra de 37.974 habitantes, responsabilizando de las pérdidas a la caída de la natalidad y la contracción en la llegada de nuevos efectivos. El desajuste entre construcción alcista y población estancada verosímilmente se explica porque los nuevos alojamientos, que en cierta proporción permanecían desocupados, no compensaron las pérdidas de pobladores en el caserío más vetusto y la vivienda marginal.

La dinámica más cercana en el tiempo, es decir la correspondiente a los dos decenios finales del siglo XX y por tanto a la Democracia, ha introducido coordenadas relativamente diferentes que orientan el proceso de transformación del barrio hasta la actualidad. Entre los hechos más significativos está la incorporación de nuevos atributos urbanos, interconectados por pares, entre los cuales se plantea contradicción. Nos referimos a la antigüedad y la inmigración extranjera, por una parte, frente al encarecimiento y la elitización por otra. En cuanto al primer binomio, el barrio accede plenamente en los años ochenta a la categoría de espacio histórico, dada su edad centenaria, con los subsiguientes problemas relativos a deterioro material, disfuncionalidad y fragilidad ante la presión inmobiliaria. Máxime cuando sus elementos heredados, aún numerosos a pesar de la merma, no son, salvo contadas excepciones, reconocidos como patrimonio cuyo valor cultural les haga merecedores de protección. La antigüedad se traduce entonces en envejecimiento del sustrato urbano más antiguo, que se fosiliza y queda en expectativa de sustitución a plazo más o menos largo. Entre tanto aloja al núcleo de pobladores tradicionales, alimenta el mercado de alquiler o de venta de vivienda usada y, cuando se trata de edificación popular, permite la entrada de extranjeros. Desde comienzos de la década de 1980 la inmigración, en principio latinoamericana y más que nada dominicana, muy por delante de los ecuatorianos, ha sido un rasgo básico en la percepción exterior del barrio. Que, de manera un tanto simplista, asociaba en principio la presencia foránea con los corrales, cuando de hecho su implantación tiene mucho mayor alcance. En todo caso y sin forzar el argumento podría quizá hablarse de un fenómeno tipo *ghetto*, dada la perspectiva cierta de demolición que se cierne sobre el caserío de más edad.

Eso conduce a la otra pareja de hechos, el plusvalor creciente y el alza social. Tanto como lo descrito más arriba, la realidad del barrio es la de un ámbito en remodelación, abierta como vimos tiempo atrás aunque a fin de siglo redobla su velocidad y además representa una realidad compartida con otros asentamientos de la franja media madrileña, sobremanera los núcleos del extrarradio histórico. El desplazamiento hacia ellos de una parte importante de la actividad del sector de la construcción, hasta el extremo de *interiorizar* parcialmente el proceso urbano, obedeció en principio a la concurrencia de ventajas comparativas (accesibilidad y centralidad relativa sobre todo), que garantizan beneficios en unos años, como los inmediatamente posteriores a la Transición, donde la rentabilidad de las grandes inversiones periféricas no estaba asegurada. Disminuye entonces el tamaño de las promociones inmobiliarias y van imponiéndose las viviendas libres (Rodríguez Chumillas, 2001). A partir de la aprobación del Plan Manglada (1985), la escasez de suelo y su correlativo encarecimiento desviarán aún más las estrategias inversoras hacia espacios con perfil análogo al de Prosperidad, que viven una cierta *furia* edificatoria durante el boom inmobiliario 1986-1991. Después, el Plan General de 1995 y la *fiebre del ladrillo* anterior a la entrada del euro se encargarían de sostener un volumen de actividad apreciable, que se mantiene hoy sin muestras de debilitamiento en tanto exista un fondo de inmuebles para derribar o transformar.

Dentro de ese contexto el antiguo suburbio ha ido encareciéndose, primero de forma selectiva a favor de los espacios de borde (Clara del Rey, Alfonso XIII, Príncipe de Vergara y avenida de América), después ya más uniformemente hasta cobrar cierta homogeneidad en el precio del terreno. Este ocasiona una desorbitación progresiva del coste de la vivienda, que actúa como mecanismo segregador de clase. Pero los nuevos bloques de apartamentos no sólo traen consigo la sustitución social o étnica, y el retroceso del régimen de alquiler a beneficio de la propiedad horizontal. También modifican la fisonomía urbana pues responden, al menos en apariencia, a parámetros de calidad conforme a los cuales se utiliza a veces la piedra natural y resucitan los miradores y balcones en lugar de las terrazas. Cosa distinta es que, tras la hechura más cuidada, se oculten a menudo microviviendas de construcción liviana, totalmente desproporcionadas con su precio. El resultado va a ser un medio urbano marcado por la heterogeneidad, donde el conflicto entre fuerzas da lugar a la invasión de elementos recientes y al retroceso de las pervivencias históricas, en defensa de las cuales la política cultural no dio antes del cambio de siglo otro fruto que la rehabilitación del corral situado en la calle López de Hoyos 139 (1992). Mientras, el barrio iba terciarizándose y ganando centralidad, con algunos equipamientos y funciones directoras de cierta irradiación como el Registro Civil, abierto en 1984.

El retrato geográfico actual: patrimonio e inmigración

La Prosperidad parece estar entrando en la fase final de su ciclo de transformación, abierto hace más de treinta años. En las cincuenta y seis manzanas de casas correspondientes a la extensión original del suburbio únicamente perviven, según recuento efectuado a comienzos del 2003, setenta y ocho edificios de primera generación, anteriores a la Guerra Civil. La distribución física de esos elementos heredados es dispersa, puesto que solamente forman conjunto en la calle López de Hoyos, donde se conserva parcialmente el antiguo frente urbano. Hay agrupaciones secundarias en ejes inmediatos a aquella vía, General Zabala y Malcampo, así como una representación significativa en las calles Luis Cabrera, Juan Bautista de Toledo y Mantuano. La acción destructiva que sobre ellos se ejerce continúa siendo intensa, como certifica el registro efectuado en la fecha arriba indicada, que arrojó un total de seis derribos recién ejecutados y catorce construcciones de nueva planta sobre solares producto de demolición.

De mantenerse tal ritmo de actividad es verosímil concluir que en pocos años apenas quede nada, sobre todo tras el mal precedente establecido en 1997 con la eliminación del cine Covadonga, de estilo neoherreriano, que en su día fue sede de la Filмотeca Nacional. Sin embargo hay que reconocer que en los últimos años la renovación resulta más selectiva, al amparo del inventario de edificios protegidos cuya consulta, como la de otros documentos municipales, no ha estado a nuestro alcance. Prueba del cambio a que nos referimos son los primeros derribos con preservación de fachadas, iniciativas casi testimoniales acometidas en el asilo de la calle Cartagena (para uso residencial y equipamientos) y en una casa de viviendas de la calle Luis Cabrera, que presumiblemente den la pauta para intervenciones futuras, al menos en la porción más *valiosa* del patrimonio, entendida conforme a criterios rígidos. Así pues y como novedad llega al barrio la *pseudorrehabilitación*, que pone en el mercado nuevas viviendas de precio exclusivo tras fachadas históricas, comportándose como instrumento que apoya la sustitución social hacia arriba.

Dentro del fondo de casas antiguas la fracción más frágil está constituida por las construcciones de planta baja, diseminadas en el tejido urbano. Enquistadas a menudo entre edificaciones posteriores que pueden incluso triplicar su altura, formando a veces martillos que las colocan en situación legal de *fuera de alineación*, resultaría imprescindible catalogar una muestra de esas tipologías más primitivas, en sus limitadas variantes (jardín delantero, pertenencia a conjuntos desaparecidos), pues representan la herencia cultural de los primeros pobladores del asentamiento y en algunos casos son los únicos inmuebles cuyo alzado guarda buena proporción con el ancho de las calles. A ese mismo grupo de riesgo pertenecen los contados hotelitos supervivientes, cuya situación comparativamente mejor y el mayor tamaño de sus fincas los convierten en bocado apetecido para intensificar el uso del espacio. En situación aparte están los elementos urbanos de carácter singular y uso no residencial, como la parroquia de Santa Matilde, al estilo regionalista, y las edificaciones de vivienda más fácilmente conceptuales como patrimonio, o al menos como fachadas susceptibles de ennoblecer y sobrevalorar construcciones modernas. Ahí entran las casas balconadas, valiosos exponentes de la arquitectura primisecular de ladrillo, mas las contadas muestras del modernismo. El peligro a que está expuesto éste conjunto más selecto es inferior, pues al menos en parte ha sido objeto de inventario, aunque en el mejor de los casos se autorizan el vaciado y una más densa ocupación de la parcela. Todo ello mueve a reflexión sobre los parámetros restrictivos aplicados en la catalogación, que dejan fuera el estrato popular. En otro orden cabe discutir el tratamiento dado a los elementos protegidos, que al caer en el fachadismo renuncia a la verdadera rehabilitación, al menos tal y como se entendía en los años ochenta. Es decir obras indispensables para la puesta en uso, adaptación funcional y mejora de la habitabilidad, atendiendo entre otros fines los de carácter social.

En cuanto a los patios de vecindad, aparte del ya nombrado en López de Hoyos como beneficiario de una iniciativa de salvaguardia, quedan otros (calles Luis Cabrera, Santa Hortensia, Luis Vives) abandonados a su suerte cuando no sumidos en procesos de degradación (figuras 4-5). El grueso de sus habitantes se reparte entre la población más envejecida y los extranjeros, grupo este cuya magnitud no es fácil de cuantificar por la importancia del subregistro en la información estadística, que de todos modos se refiere a la circunscripción administrativa *barrio de Prosperidad*, no totalmente coincidente como ya se dijo con el antiguo asentamiento. Aún así esos datos, junto con los obtenidos entre el vecindario, permiten esbozar conclusiones provisionales de interés. Según la organización ASTI los 1.202 extranjeros registrados en 1999, la mitad de ellos latinoamericanos y con abultada participación dominicana, sumaban un 3,3% de la población del barrio. Proporción que le situaba entre los de mayor crecimiento en cuanto al aporte foráneo, y le convertía en un destacado ejemplo de la concentración espacial por procedencias dentro de Madrid. El Padrón referido a enero de 2003 atribuye a Prosperidad 3.525 extranjeros, contingente que en relación al volumen

demográfico total (37.347 habitantes) representa un 9,44%, sin contar los efectivos en situación irregular. Paralelamente cae la participación española (1.135 personas menos desde 2001), de manera que el censo está estabilizado con una leve tendencia a la baja. Como novedad respecto a 1999, por comparación con otras demarcaciones del área metropolitana, la presión migratoria resulta ahora, a pesar de las cifras, moderada. De hecho, entre 1999 y 2001 se dio la mayor aceleración en la afluencia, con un incremento del 86,85%; entre 2001 y 2003 ese valor cae hasta un 56,94%, acusando el desvío de la corriente hacia otros distritos por efecto de factores como el encarecimiento o la saturación.



Figuras 4.



Figura 5.

Corral en la calle Santa Hortensia.

Parece claro que como destino inmigratorio está llamado a perder importancia, aunque esa tendencia tampoco se manifiesta aún con toda nitidez fuera de las cifras antedichas. Por un lado, la entrada de pobladores con rentas altas no tiene todavía traducción numérica suficiente, a pesar de la construcción profusa de nuevas viviendas socialmente exclusivas, entre otras razones debido al elevado número de pisos vacíos; de manera que esas llegadas no parecen contrarrestar por ahora la pérdida de españoles. De otra parte los precios restringen el territorio accesible para los extranjeros, pero la pérdida paulatina de espacio en los corrales y casas antiguas derribadas se compensa con un mayor hacinamiento, o con el alquiler de viviendas más caras cuya cuantía es satisfecha gracias a la sobreocupación e incluso los turnos de ocupantes. Eso sin olvidar a los grupos cuya integración les posibilita el acceso a viviendas de posguerra (incluida la colonia del Pilar) y bloques desarrollistas. Al mismo tiempo la colonia extranjera se ha enriquecido con una mayor diversidad de procedencias. A la cabeza figura Ecuador, con tantos individuos (967) como las otras tres nacionalidades predominantes sumadas (República Dominicana, Colombia y Perú). Los países del Este, Filipinas y Marruecos aportan contingentes más reducidos pero introducen la multiculturalidad habitual en los barrios de inmigrados y, en el caso de los magrebíes, se organizan mediante la asociación de trabajadores marroquíes. Ahora bien, todo eso no se refleja por ahora en la aparición de una red de pequeño comercio como la existente en Lavapiés, fuera de la veintena de locutorios y bares-tienda latinos.

Bibliografía

DÍEZ DE BALDEÓN GARCÍA, A.; LÓPEZ MARSÁ, F. *Historia de Chamartín de la Rosa*, Madrid: Ayuntamiento

de Madrid, 1985

FELICIONI, A. Periferias Históricas. In ALVAREZ MORA, A. (Ed.). *Territorio y Patrimonio*. col. Ciudades nº4, Valladolid: Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 1999.

LÓPEZ BUSTOS, C. *Tranvías de Madrid*. Madrid: Aldaba Ediciones, 1993.

MARTÍNEZ BARA, J.A.; GARCÍA MARTÍN, A. Ciudad Jardín-Prosperidad. In V.A. *Madrid*, t. III, p. 1041-1060, Madrid: Espasa Calpe, 1979.

MAS HERNÁNDEZ, R. Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid. *Ciudad y Territorio*, 1, 1979, p. 77-86.

RODRÍGUEZ CHUMILLAS. I. Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid. *Espai/Temps*, Univ. de Lleida, nº 43, 2001.

© Copyright Sergio Tomé Fernández, 2003

© Copyright *Scripta Nova*, 2003

Ficha bibliográfica:

TOMÉ, S. Vivienda y clase: la Prosperidad, el suburbio histórico en el Madrid actual. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(073). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(073\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(073).htm)> [ISSN: 1138-9788]



[Índice de Scripta Nova](#) [Menú principal](#)